

A NOVA QUESTÃO DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL

UMA ABORDAGEM
DE ECONOMIA POLÍTICA

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO.....	5
<i>Ana Cordeiro Santos</i>	
HABITAÇÃO EM TEMPOS FINANCEIROS EM PORTUGAL	15
<i>Ana Cordeiro Santos</i>	
O TERRITÓRIO AINDA EXISTE? SISTEMAS DE PROVISÃO DE HABITAÇÃO E O DESPERDÍCIO DO PAÍS.....	53
<i>José Reis</i>	
FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO: A TERRA E RENDA FUNDIÁRIA COMO ELOS EM FALTA	87
<i>Nuno Teles</i>	
GENTRIFICAÇÃO TRANSNACIONAL, NOVAS PROCURAS GLOBAIS E FINANCEIRIZAÇÃO DO MERCADO DE HABITAÇÃO EM LISBOA.....	111
<i>Luís Mendes / André Carmo / Jorge Malheiros</i>	
O ALOJAMENTO LOCAL E A GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA EM ALFAMA, LISBOA	143
<i>Ana Gago / Agustín Cocola-Gant</i>	
O PREÇO DA HABITAÇÃO: AS DETERMINANTES DO VALOR NA ÁREA METROPOLITANA DE LISBOA	171
<i>João Pedro Ferreira / Nuno Baetas da Silva / João Fontes da Costa</i>	

A CASA — ENTRE O SONHO E A REALIDADE.....	197
<i>Raquel Ribeiro</i>	
CRISE E DESIGUALDADE HABITACIONAL: COMO (NÃO) SE VIVE EM LISBOA	233
<i>Rita Silva</i>	
CIDADANIA PROPRIETÁRIA E EMERGÊNCIA DA FINANCEIRIZAÇÃO DA HABITAÇÃO EM PORTUGAL APÓS 1968	259
<i>Tiago Castela</i>	
QUANTO CUSTA SER PARENTE POBRE? DO LUGAR PERIFÉRICO DA HABITAÇÃO NAS POLÍTICAS SOCIAIS À SUA CENTRALIDADE NO PROCESSO DE FINANCEIRIZAÇÃO	275
<i>Nuno Serra</i>	
A NOVA QUESTÃO DA HABITAÇÃO E A NOVA GERAÇÃO DE POLÍTICAS EM PORTUGAL	293
<i>Ana Cordeiro Santos</i>	
AGRADECIMENTOS	325

O ALOJAMENTO LOCAL E A GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA EM ALFAMA, LISBOA

ANA GAGO* / AGUSTIN COCOLA-GANT**

INTRODUÇÃO

A recente proliferação de apartamentos turísticos em várias cidades do mundo tem vindo a tornar-se um dos assuntos mais discutidos na esfera das ciências sociais, na política e nos meios de comunicação social. Embora este não seja um fenómeno novo em certas áreas específicas, como em regiões costeiras mais turísticas, o aparecimento e sucesso de plataformas como o Airbnb ou o Booking vieram transformar, por um lado, o sector do alojamento turístico e a forma como as pessoas viajam, e, por outro, as dinâmicas do sector da habitação, bem como bairros e comunidades de vizinhança à escala global. Em Portugal, os apartamentos turísticos têm sido apelidados de alojamento local e, por isso, neste capítulo usar-se-á essa terminologia.

O alojamento local aparece como uma nova, e mais lucrativa, forma de extração de rendas¹ para senhorios e investidores e há cada vez mais

* Doutoranda em Geografia Humana no Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa. Contacto: ana.gago@campus.ul.pt. Edifício IGOT, Rua Branca Edmée Marques, Cidade Universitária, 1600-276 Lisboa.

** Investigador no Centro de Estudos Geográficos, Universidade de Lisboa. Contacto: agustincocolagant@campus.ul.pt. Edifício IGOT, Rua Branca Edmée Marques, Cidade Universitária, 1600-276 Lisboa.

¹ Neste capítulo, por “extração de rendas” entenda-se o rendimento auferido pelos proprietários, que inclui o pagamento recebido pelo arrendamento dos seus imóveis, assim como as mais-valias realizadas com a sua venda.

provas de que não se trata de uma mera atividade de partilha de casas por residentes (Arias-Sans e Quaglieri-Domínguez, 2016; Cocola-Gant, 2016; Gurran e Phibbs, 2017; Wachsmuth e Weisler, 2018). No entanto, há ainda muito poucos estudos que investiguem o impacto que estes alojamentos turísticos causam no tecido socioespacial dos lugares. Assim, e com o intuito de colmatar esta falha, a investigação que deu origem a este capítulo centrou-se numa microescala geográfica com uma grande concentração de apartamentos turísticos, no bairro histórico de Alfama, em Lisboa. Desta forma, foi possível identificar atores que promovem este tipo de alojamentos turísticos, impactos na habitação, e a forma como a população residente é afetada por este processo de mudança espacial.

O alojamento local é, por vezes, considerado uma forma de economia de partilha. O conceito de economia de partilha surgiu com o aparecimento de plataformas digitais através das quais qualquer pessoa pode oferecer serviços ou objetos pouco usados, e, de igual modo, qualquer pessoa pode pedir emprestado ou comprar o que procura. Neste caso, economia de partilha refere-se a situações em que residentes “partilham” ocasionalmente a sua casa com visitantes. No entanto, no decorrer desta investigação não foram encontradas provas de uma economia de partilha, mas antes de um intenso processo de investimento no tecido habitacional em que diversos agentes lucram através da extração de rendas e em que a comunidade residente é desalojada. Sendo que a gentrificação pode ser definida como um processo de mudança socioespacial em que o investimento de capital no espaço construído provoca o desalojamento dos habitantes com menos recursos económicos, em geral população idosa, que são substituídos por adultos jovens com estudos universitários (Davidson e Lees, 2010; Lees *et al.*, 2008), este artigo interliga o investimento imobiliário e o turismo urbano com a gentrificação. Para o efeito, desenvolvem-se três argumentos. O primeiro parte de uma perspetiva do Sul da Europa que desafia o modelo teórico de gentrificação dominante, anglo-saxónico. Em Lisboa, a maioria das áreas históricas centrais ainda é habitada por populações idosas com poucos recursos económicos e o processo de degradação e abandono ainda é patente. Noutras palavras, estas áreas não tinham passado por processos de gentrificação no sentido clássico do termo, ou seja, não se tinha verificado a substituição de pessoas idosas e pobres por pessoas mais novas e com mais recursos

económicos. Isto significa que as etapas de gentrificação podem ser diferentes fora das cidades ocidentais industrializadas (Lees, 2012). Assim, neste capítulo desenvolve-se uma explicação de gentrificação que olha para o turismo e para as desigualdades estruturais a nível global como elementos centrais para perceber os processos de gentrificação em economias periféricas nas quais o turismo constitui um dos principais motores de crescimento económico.

O segundo argumento enquadra o alojamento local como um exemplo de gentrificação que acontece através do arrendamento e não através de novos residentes que compram casas, como na explicação de gentrificação clássica. A gentrificação pelo arrendamento significa que há investidores a comprar e reabilitar casas para obter lucros com o mercado de arrendamento de curta duração. Para o efeito, estabelece-se a relação entre a proliferação de apartamentos turísticos e a entrada de capital financeiro no mercado de arrendamento que envolve tanto investidores nacionais como globais (August e Walks, 2018; Beswick *et al.*, 2016; Fields e Uffer, 2016; Paccoud, 2017; Wijburg *et al.*, 2018). Assim, argumenta-se que o desenvolvimento e sucesso de plataformas digitais como o Airbnb, bem como várias decisões políticas que facilitaram a expansão do turismo, vieram promover a acumulação de capital através do investimento no mercado de arrendamento de curta duração. Por último, mostra-se como o uso do tecido habitacional para turismo está a transformar uma área residencial quase num enclave turístico. A sociedade de bairro preexistente (Firmino da Costa, 2008) está a ser substituída por habitantes temporários de áreas mais ricas a nível global que visitam o bairro para efeitos de lazer. Sobre este ponto, mostramos como a proliferação de unidades de alojamento local provoca o desalojamento da população residente.

Este capítulo está estruturado em cinco partes. A primeira estabelece a relação entre turismo e a recente literatura sobre a geografia da gentrificação, que analisa a forma como processos de gentrificação ocorrem em diversos contextos e partes do mundo. A segunda parte relaciona a proliferação de apartamentos turísticos com o investimento imobiliário no mercado de arrendamento e o desalojamento em contexto de gentrificação. Depois apresenta-se o contexto de Lisboa, o caso de estudo e os métodos usados na recolha dos dados.

Esta investigação centrou-se numa parcela de Alfama, com o objetivo de adotar métodos intensivos durante dois anos. A metodologia provou ser útil na identificação de unidades de alojamento local e os efeitos que causam no tecido socioespacial dos lugares. A quarta parte refere-se à apresentação dos resultados e está dividida em dois pontos. O primeiro aborda transformações espaciais relacionadas com a proliferação de alojamentos turísticos, e o segundo mostra como a população residente é afetada pelo processo. Por último, discutem-se os resultados e sugerem-se ideias para investigação futura.

1. O TURISMO E A GEOGRAFIA DA GENTRIFICAÇÃO

O aumento e a manifestação de processos de gentrificação a nível global têm levado a que alguns investigadores se questionem sobre a conceptualização do processo, que se baseia em transformações socioespaciais observadas em contextos anglo-saxónicos, como Londres ou Nova Iorque. Embora estes contextos sejam úteis para se entender a gentrificação no sentido clássico do termo, eles não contemplam outros cenários que também podem ser apelidados de gentrificação. Neste sentido, Lees (2012) veio propor que se revisitassem as “geografias da gentrificação” através de estudos urbanos comparativos e uma abordagem pós-colonial. Nos anos mais recentes, surgiram diversos estudos de gentrificação “planetária” (Lees *et al.*, 2016; Slater, 2017) que incluem investigação sobre o assunto na América Latina (Janoschka e Haas, 2014; López-Morales *et al.*, 2016) e no Oriente (Shin *et al.*, 2016) e mostram como a temporalidade e as manifestações de processos de gentrificação dependem do lugar e do contexto. No entanto, estes autores, até certo ponto, ainda se baseiam no modelo de gentrificação e desenvolvimento anglo-saxónicos. Isto porque explicam a expansão global de processos de gentrificação como o resultado de: a) a globalização dos mercados imobiliários e o papel central que têm na reprodução do capitalismo (Lees *et al.*, 2016; Slater, 2017); b) o crescimento de classes-médias em sítios como a América Latina e a Ásia (López-Morales *et al.*, 2016; Shin *et al.*, 2016); e c) a normalização e o avanço de políticas neoliberais que passam do Norte global para o Sul global (Lees, 2012). Estas explicações têm por base um entendimento

de gentrificação que atribui ao capital e ao Estado o papel de produtores de espaço para residentes de classe média. Assim, parece que, embora os contextos sejam diferentes, as visões e explicações de gentrificação continuam a ser encaradas a partir de uma perspectiva anglo-saxónica.

Não obstante, neste capítulo sugere-se que se tem negligenciado um argumento central para explicar o avanço de processos de gentrificação a nível global: a desigual divisão do trabalho e o turismo como meio de atração de consumidores de regiões globais mais ricas. Estudos recentes sobre turismo e migrantes por estilo de vida mostram como a mobilidade da classe média, do Ocidente industrializado para as “periferias de prazer” está a provocar processos de gentrificação transnacionais alavancados pelo turismo (Cocola-Gant, 2018; Hayes, 2018; Janoschka e Haas, 2014; Janoschka *et al.*, 2014; Sigler e Wachsmuth, 2016). Visitantes, novos residentes e proprietários de residências de férias de economias mais ricas são as novas fontes de estímulo dos mercados imobiliários. A recente literatura sobre o assunto mostra, em primeiro lugar, que o desenvolvimento turístico de economias periféricas e semiperiféricas, como as Caraíbas ou o Mediterrâneo, promove a chegada de consumidores de classe média transnacionais que vêm abrir novas oportunidades de investimento no tecido construído. Assim, em locais onde o mercado de trabalho não oferece oportunidades profissionais bem remuneradas, visitantes e migrantes transnacionais proporcionam uma base de consumidores de que o capital imobiliário precisa para a extração de mais-valias. Em segundo lugar, a chegada de consumidores de classe média provenientes de regiões mais ricas provoca um desfasamento entre os preços da habitação e os rendimentos do trabalho local. Isto resulta no desalojamento das comunidades locais. Embora seja claro que a produção de cidades do Sul aparece como uma nova oportunidade de investimento para o capital global (Lees *et al.*, 2016; Slater, 2017), o ponto que aqui se pretende enfatizar é que, para se analisar e compreender a geografia da gentrificação, é necessário ter em conta o modo como o turismo e as populações transnacionais móveis, de regiões mais ricas, proporcionam, e vêm fechar *rent gaps* locais.²

² A teoria do *rent gap*, originalmente desenvolvida por Neil Smith (1987), explica o fenómeno de gentrificação como sendo o resultado do investimento de capital no espaço construído que visa eliminar o hiato (*gap*) entre a renda efetiva paga pelos habitantes pobres e a renda potencial que pode ser auferida, se os primeiros forem substituídos por residentes com mais poder económico.

Neste contexto, é importante notar que os modelos temporais de gentrificação são também muito centrados nos modelos anglo-saxónicos (Lees, 2012). Em muitas regiões de economias periféricas a gentrificação não aconteceu e o tecido urbano encontra-se expectante, aguardando uma nova onda de investimento. Isto acontece porque a procura local e a informalidade dos mercados de trabalho não abrem possibilidades para processos de gentrificação clássicos (Betancur, 2014). Os investidores imobiliários precisam de uma procura efetiva para poderem extrair lucro (Aalbers e Christophers, 2014) e por essa razão estão também particularmente interessados em promover o turismo, já que este proporciona novas possibilidades de extração de rendas (Gotham, 2005). Através do uso de um contexto urbano periférico, do Sul da Europa, como caso de estudo, sugere-se uma interpretação pós-colonial de gentrificação acelerada pelo Airbnb e pelo turismo em geral. Em Lisboa, as áreas centrais em que o processo de abandono e desinvestimento ainda é patente estão a ser rapidamente reabilitadas para consumidores globais temporários. Isto põe em causa as etapas dos processos de gentrificação e mostra, assim, o poder do turismo em criar e fechar *rent gaps* locais.

2. ALOJAMENTO LOCAL, GENTRIFICAÇÃO TURÍSTICA E DESALOJAMENTO

No cenário pós-crise, o mercado do arrendamento privado tem-se tornado um novo negócio para o capital financeiro. Vários autores referem, a respeito da financeirização da habitação, a passagem de uma fase de compra-para-venda para uma nova fase de compra-para-arrendamento (August e Walks, 2018; Beswick *et al.*, 2016; Fields e Uffer, 2016; Paccoud, 2017; Wijburg *et al.*, 2018). Estes autores mostram como a crise financeira veio criar dificuldades no contínuo pagamento das hipotecas, fator que proporcionou novas oportunidades a investidores imobiliários, que compraram casas penhoradas com o intuito de as arrendar. Ao mesmo tempo, verificou-se uma onda de desregulação dos mercados de arrendamento privados e do imobiliário em geral que veio desproteger os inquilinos, tornando o sector do arrendamento mais atrativo para o capital global. Os mesmos investigadores notam também várias consequências desta fase de financeirização da habitação. Uma das mais relevantes é a mudança

de senhorios locais para senhorios globais, bem como o seu poder para substituir inquilinos com menos recursos económicos por inquilinos com mais recursos económicos. No entanto, a literatura sobre este fenómeno ainda não abordou a ligação ao alojamento de curta duração. Assim, neste capítulo sugere-se a necessidade de estabelecer a relação entre estes dois processos: a financeirização da habitação e o Airbnb. Argumenta-se que o desenvolvimento e o sucesso de plataformas como o Airbnb, bem como a promoção turística levada a cabo por instituições públicas, criaram incentivos adicionais ao processo de financeirização do arrendamento privado, com especial enfoque no alojamento de curta duração. O Airbnb veio estimular o investimento de capital financeiro no imobiliário de certos bairros específicos e, desta forma, provocar a aceleração do processo de financeirização em que o investimento de capital local é, cada vez mais, complementado por investimento de capital global. Isto acontece porque o Airbnb anuncia habitações locais a uma escala global, evidenciando o papel da internet enquanto espaço de mediação que acelera processos de globalização de mercados imobiliários (Rogers, 2017).

As plataformas *online* vieram oferecer aos senhorios globais novas possibilidades de extração de rendas, não só porque permitem lucros mais altos, mas também porque contribuem para um mercado de arrendamento hiperflexível. Quando os contratos de arrendamento acabam, os senhorios têm a oportunidade de aumentar os preços das rendas com a chegada de novos inquilinos, ao passo que através do alojamento de curta duração esta especulação nos valores das rendas pode ocorrer numa mesma semana. Para além disso, o Airbnb permite que a propriedade possa ser recuperada pelo senhorio a qualquer momento, fenómeno que não acontece quando há regulação do mercado de arrendamento tradicional. Este fator é preponderante, na medida em que já existem provas de que investidores estrangeiros e compradores de segundas habitações são atores principais na oferta de apartamentos turísticos (Cocola-Gant, 2016; Montezuma e McGarrigle, 2018). O investimento internacional no mercado imobiliário é uma prática que não se restringe aos super-ricos e às instituições financeiras. Há, também, uma classe média transnacional que investe em segundas habitações, obtém lucros através do Airbnb e usa a casa somente quando está de visita ao local. Ao mesmo tempo,

governos e instituições têm adotado programas de atribuição de vistos e benefícios fiscais a este tipo de investidores (Ley, 2017; Rogers, 2017).

Este fenómeno de compra-para-arrendamento é uma forma de gentrificação turística. Seguindo o argumento de que a chegada de capital induzida pelo Airbnb é a causa central dos processos de mudança social de alguns bairros (Cocola-Gant, 2016; Füller e Michel, 2014; Novy e Colomb, 2016), sugere-se a necessidade de relacionar a proliferação de unidades de alojamento local com o desalojamento da população residente. Neste contexto, o impacto mais óbvio é a substituição de residentes por visitantes. As rendas que se obtêm através do alojamento local são consideravelmente superiores às extraídas com arrendamento para habitação e, por isso, em contextos de flexibilização do arrendamento, os senhorios facilmente se opõem à renovação dos contratos de arrendamento para posteriormente alugarem as suas propriedades através de plataformas como o Airbnb. Estamos perante uma forma de “desalojamento direto” (Marcuse, 1985) em que os residentes se veem obrigados a sair das suas habitações.

No entanto, sugere-se ainda que o desalojamento relacionado com o Airbnb é bastante mais complexo do que o até aqui referido. Em áreas com uma grande procura turística, a transformação do tecido social está relacionada com a mudança dos usos — de um uso quotidiano, residencial, para um uso turístico, de lazer. Em primeiro lugar, as pessoas que vivem em casa própria vendem os seus apartamentos (Cocola-Gant, 2016). A pressão de investidores que procuram casas para alugar através de plataformas digitais, juntamente com o incómodo causado pelo turismo de massas nestas áreas, faz com que a venda e saída desses lugares seja uma opção válida para os residentes em casa própria. Em segundo lugar, o uso turístico do tecido habitacional provoca uma distorção na oferta de apartamentos para arrendamento de longa duração, de tal forma que se torna quase impossível encontrar uma casa para arrendar no mercado de arrendamento privado. Por exemplo, Schäfer e Braun (2016) verificaram que em algumas ruas do centro de Berlim praticamente todos os apartamentos estavam em regime de arrendamento de curta duração. No caso de Ibiza, profissionais como professores ou médicos têm-se recusado a trabalhar por não conseguirem encontrar uma casa para viver (Colmenero, 2016). Isto são relatos de desalojamento por exclusão (Marcuse,

1985; Slater, 2009), causado pela falta de oferta habitacional, que resulta, por um lado, na saída de residentes e, por outro, na impossibilidade de novos residentes virem a habitar o espaço. Por outras palavras, a desenfreada proliferação de alojamentos de curta duração tem como resultado a conversão de áreas residenciais em enclaves turísticos que pouca gente pode ou quer habitar. Este é, assim, um processo de transformação social que se traduz na substituição de residentes permanentes por habitantes temporários.

3. LISBOA, CAPITAL IMOBILIÁRIO GLOBAL E TURISMO INTERNACIONAL

Situada nas margens do rio Tejo e com uma área de cerca de 100 km², Lisboa tinha, em 2011, uma população de 547 733 habitantes. Durante grande parte do século XX, a área ribeirinha junto ao Tejo foi usada para a indústria e parte dos bairros históricos adjacentes serviam de residência aos trabalhadores dessa zona. Durante muito tempo, a cidade foi desenvolvida “para dentro”, com a construção de empreendimentos destinados à classe média, enquanto os bairros históricos foram sofrendo processos de desinvestimento, abandono e degradação do edificado. Com a entrada de Portugal na União Europeia, em 1986, o processo de desindustrialização das áreas ribeirinhas acentuou-se devido ao acordo no sentido de desmantelar indústrias com baixos níveis de produtividade. Esta situação acentuou a divisão espacial do trabalho entre um Norte industrializado e um Sul centrado no lazer, e deu lugar a uma posterior transição para uma economia pós-industrial baseada no entretenimento e no turismo. No centro histórico, este processo de desindustrialização veio reforçar o processo de degradação do edificado, de desemprego e de perda de população. Entre 1981 e 2011, o centro da cidade perdeu mais de metade da população, passando de 118 767 para 58 453 residentes. Além do crescente abandono, os censos de 2011 mostram que os bairros históricos revelam a maior proporção de residentes idosos e com baixos níveis de escolaridade em relação ao resto da cidade (Malheiros *et al.*, 2012). Excetuando raras exceções documentadas (Mendes, 2008), isto significa que, em geral, a área do centro histórico não tinha passado por processos clássicos de gentrificação.

A partir dos anos 90, foram sendo adotadas estratégias de revitalização urbana com o objetivo de incluir Lisboa no mapa do investimento imobiliário internacional e do turismo (Barata-Salgueiro, 2017; Malet-Calvo, 2017). No entanto, foi só a partir de 2008 e depois da crise financeira que essas estratégias se aprofundaram, e o turismo e o investimento estrangeiro passaram a ser vistos como elementos fundamentais para solucionar a crise. Lisboa foi sendo promovida como um destino ideal não só para turistas, mas também para estudantes internacionais e migrantes por estilo de vida, que procuram um sítio bom e barato para viver no Sul da Europa. Desta forma, o crescimento do turismo interliga-se com o investimento imobiliário, particularmente através da compra de segundas habitações (Montezuma e McGarrigle, 2018). A este propósito, foi introduzido em 2009 o programa para atribuição do estatuto de residente não habitual, que oferece benefícios fiscais a reformados e quadros científicos na UE que estabeleçam residência em Portugal. Do mesmo modo, em 2012 foi aprovado o programa ARI (Autorização de Residência para atividade de Investimento), mais conhecido por *Vistos Gold*, que oferece a cidadania portuguesa a investidores não europeus que, por exemplo, comprem imobiliário de valor superior a 500 000 euros ou invistam em propriedades para reabilitar no valor de 350 000 euros.

Para além disto, foram implementadas outras medidas com o objetivo de tornar o mercado imobiliário local mais atrativo para investimento estrangeiro, como por exemplo a oferta de benefícios fiscais a fundos de investimento imobiliário (Mendes, 2018). Os bancos portugueses foram resgatados pela União Europeia em 2011, fator que implicou não só a adoção de várias medidas de austeridade, mas também a flexibilização do mercado imobiliário. Neste aspeto, uma das medidas mais impactantes consistiu na desregulação do mercado de arrendamento privado com o Novo Regime de Arrendamento Urbano de 2012. Esta lei veio permitir que proprietários e senhorios pudessem facilmente opor-se à renovação dos contratos de arrendamento; deixou também de haver um tempo mínimo para a duração dos contratos, que era de cinco anos. Por um lado, esta desregulação dos contratos de arrendamento tornou o sector do arrendamento privado mais atrativo para o capital privado; por outro, veio estimular e legitimar a proliferação do alojamento local, uma vez que os arrendamentos por um dia passaram a ser legais.

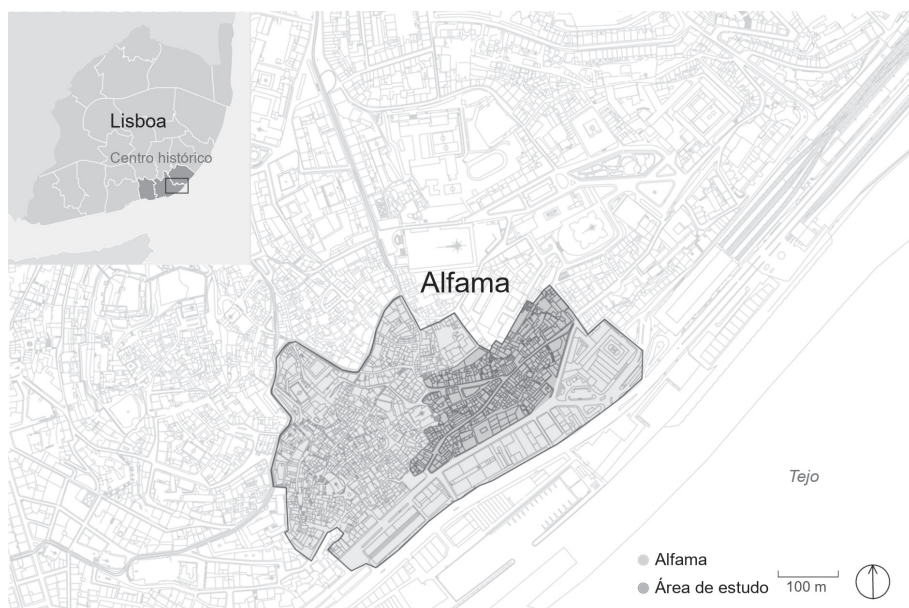
Como resultado de todas estas medidas, tanto o turismo como a reabilitação do edificado das áreas centrais da cidade aumentaram significativamente. De 2009 a 2016, o número de chegadas ao aeroporto de Lisboa duplicou e em 2017 este número chegou aos 13,4 milhões, o que equivale a mais de 24 vezes a população residente na cidade. A ligação entre turismo e investimento imobiliário é cada vez mais evidente, não só devido à compra de segundas habitações, mas também devido à procura internacional, que oferece novas possibilidades de extração de rendas (Montezuma e McGarrigle, 2018). Num contexto de altas taxas de desemprego e salários baixos (o salário mínimo nacional é de 580 euros), o turismo surge como um estímulo ao investimento imobiliário, destinando-se este à prestação de serviços a consumidores transnacionais e não a residentes locais. Por estes motivos, em Lisboa a indústria da construção civil tem-se dedicado à construção de hotéis (cujo número mais do que duplicou nos últimos dez anos), residências para estudantes internacionais (Malet-Calvo, 2017), apartamentos de luxo (Barata-Salgueiro, 2017) e, como demonstramos mais à frente, unidades de alojamento local. Neste contexto, os preços da habitação têm subido drasticamente. Alguns investigadores mostram como a globalização da oferta e da procura do mercado da habitação provoca desfasamentos entre os preços praticados e o valor do trabalho local (DeVerteuil e Manley, 2017; Ley, 2017). Em Lisboa, os preços das rendas aumentaram 110 % no período 2013–2017 (Relvas, 2018). O último censo revela que em 2011 o preço médio de uma renda de um T1 era de 269 euros, ao passo que hoje é difícil encontrar um apartamento com a mesma configuração por um valor inferior a 800 euros por mês.

4. CASO DE ESTUDO E METODOLOGIA

O número de alojamentos turísticos anunciados na plataforma Airbnb, em Lisboa, aumentou drasticamente a partir de 2014. Segundo o *site* airdna.co, em 2018 existem cerca de 15 700 anúncios ativos durante todo o ano em Lisboa, 76 % dos quais são relativos a casas completas. Em 2014 encontravam-se apenas 2000 destes anúncios. A oferta de alojamentos de curta duração está muito concentrada no centro histórico da cidade, sendo esta a razão pela qual Alfama foi escolhida como caso de estudo (Mapa 1).

Alfama é um dos bairros mais antigos da cidade; nele, a degradação e o abandono são ainda patentes. Na primeira década do milénio, a população de Alfama baixou de 3824 residentes para 3042. Os censos de 2011 mostram, também, que 28 % da população do bairro tinha 65 ou mais anos de idade e que, em termos de escolaridade, 35 % da população adulta tinha apenas completado o ensino primário (ou nem isso). O desemprego situava-se nos 14,2 % e 28 % dos trabalhadores encontravam-se empregados no sector do comércio a retalho e da restauração, auferindo salários mínimos. Ao mesmo tempo, em Alfama, 77 % dos alojamentos clássicos ocupados estavam em regime de arrendamento ou subarrendamento, enquanto em Lisboa mais de metade destes são de residência própria. Os censos de 2011 indicam, também, que mais de metade dos edifícios habitacionais precisava de obras e que 10 % se encontravam muito degradados. Em suma, em 2011, Alfama era um bairro que não tinha passado por processos de gentrificação, dado que era essencialmente habitada por uma população de classe baixa, envelhecida e com baixos níveis de escolaridade, e o tecido habitacional estava bastante degradado.

Mapa 1 — Centro histórico de Lisboa. Alfama e área de estudo intensivo



Fonte: elaboração própria.

De modo a ser possível explorar o papel do alojamento local na transformação de Alfama, conduzimos uma investigação de campo prolongada e intensiva numa microescala geográfica. Durante dois anos, entre 2015 e 2017, estudámos a área em torno da Rua dos Remédios (Mapa 1), uma das principais artérias do bairro. Nesta área de 3,6 hectares existem 945 alojamentos clássicos e, devido à degradação do edificado, em 2011 a população não chegava aos 900 habitantes. No entanto, nos últimos anos esta área tem passado por um notável processo de reabilitação. Residindo na Rua dos Remédios durante este período foi possível examinar a relação entre o alojamento local e o investimento imobiliário, os atores envolvidos no processo e a forma como os residentes percecionam esta proliferação de apartamentos turísticos. A imersão prolongada na área de estudo permitiu-nos monitorizar o tecido habitacional e mapear transformações. Em dezembro de 2015 mapeámos e qualificámos todas as unidades de alojamento local existentes nesta área e, um ano depois, repetimos o processo para perceber a evolução do fenómeno. Desta forma foi-nos possível estabelecer e perceber a relação entre a proliferação de alojamentos turísticos e o investimento na reabilitação do edificado habitacional do bairro. Do mesmo modo, pudemos mapear casos de desalojamento direto de inquilinos, bem como outras formas de transformação social e espacial. A imersão prolongada no caso de estudo permitiu-nos, também, conduzir um grande número de entrevistas informais e observar e participar em reuniões e assembleias de moradores. Por último, fizemos 20 entrevistas em profundidade: 15 a residentes de longa duração no bairro e cinco a interlocutores relevantes, como agentes imobiliários e proprietários de unidades de alojamento local. Aos residentes perguntámos de que forma o alojamento local estava a transformar o bairro e o que pensavam sobre o assunto. As entrevistas aos interlocutores relevantes centraram-se nas dinâmicas do mercado imobiliário, da habitação e do turismo.

Esta abordagem intensiva e qualitativa foi desenhada para compensar as limitações inerentes aos dados quantitativos no que diz respeito ao estudo da relação entre o arrendamento de curta duração e o desalojamento da população residente. As plataformas digitais como o Airbnb não partilham os seus dados com os poderes locais e governamentais (Ferrerri e Sanyal, 2018) e por este motivo os estudos sobre este assunto têm-se baseado em fontes secundárias. Embora as informações recolhidas desta

forma sejam úteis para se obter um entendimento geral do problema, a ausência de dados qualitativos limita o entendimento sobre o modo como os alojamentos de curta duração se relacionam com outros processos de transformação socioespaciais no território. Para além disso, sabe-se que estes alojamentos turísticos estão concentrados nos centros urbanos e, por isso, estudar esta matéria à escala da cidade poderia impossibilitar a compreensão dos impactos causados nos lugares em questão. Por estas razões, a abordagem qualitativa e prolongada numa microescala geográfica com uma grande concentração de unidades de alojamento local permitiu, por um lado, identificar a oferta de alojamentos turísticos ao longo do tempo e, por outro, identificar os atores envolvidos e os impactos na habitação. Em relação ao desalojamento, vários autores têm denotado as dificuldades em quantificar o número de casos e concordam que os métodos para detetar este fenómeno têm de ser mais intensivos, de proximidade e qualitativos para que se identifiquem os efeitos da gentrificação no tecido social (DeVerteuil, 2011; Newman e Wyly, 2006; Slater, 2009). Deste modo, esta investigação intensiva e prolongada oferece uma análise de lugar que permite aprofundar o entendimento sobre a forma como a proliferação de unidades de alojamento local afeta a população residente.

5. ALOJAMENTO LOCAL E HABITAÇÃO

Segundo os residentes, o primeiro apartamento a ser convertido em alojamento local em torno da Rua dos Remédios apareceu em 2011. Já em 2016, verificou-se que 235 das 945 habitações existentes serviam para alojamento turístico, o que equivale a 25 % do tecido habitacional nesta área. Um ano antes esta proporção situava-se nos 16 %. Para além do rápido crescimento verificado, importa salientar que apenas dois destes apartamentos eram casas partilhadas por residentes. Ou seja, 99 % da oferta de alojamento de curta duração consistia em apartamentos inteiros que serviam exclusivamente para alojamento turístico, 365 dias por ano, e que pertenciam a não residentes na zona. Para além disto, nesta pequena área existiam 14 prédios totalmente destinados a alojamento turístico — na prática hotéis sem licença de hotelaria. Estes dados revelam que não se trata de economia de partilha. Pelo contrário, verifica-se uma intensa

atividade de compra-para-arrendamento, da qual resultam mudanças abruptas nos usos do edificado — de habitação para alojamento turístico.

Esta mudança nos usos do edificado relaciona-se com uma tendência para o investimento imobiliário e a reabilitação (Mapa 2). Verificou-se que a proliferação de unidades de alojamento local promove a gentrificação turística, sendo que os investidores compram casas com o objetivo de as colocar no mercado de arrendamento de curta duração. Entre 2015 e 2017, na área de estudo intensivo, foram comprados 150 apartamentos, mas apenas um para efeitos de habitação própria. A maior parte foi convertida em alojamento turístico e os restantes permaneceram vazios, tendo sido objeto de sucessivas vendas. A reabilitação do edificado segue o mesmo padrão: os apartamentos reabilitados ora são convertidos em alojamento local, ora permanecem vazios. No mesmo período, 21 prédios habitacionais foram reabilitados, num total de cerca de 130 apartamentos. Destes 21 prédios houve 12 que deram lugar a alojamento exclusivamente turístico, o que significa que, na prática, se converteram em hotéis.

Mapa 2 — Área de estudo intensivo. Indicação da oferta de alojamento local, reabilitação, apartamentos vendidos e casos de desalojamento direto



Fonte: elaboração própria.

O intensivo trabalho de campo desenvolvido permitiu também identificar os proprietários e promotores de alojamento local nesta área (Tabela 1). Como já referido, apenas dois apartamentos eram “partilhados” por residentes. Para além destes, identificámos casos de residentes com casa própria que optaram por mudar para outras áreas da cidade com o objetivo de alugar os seus apartamentos a turistas. Estes casos não são, no entanto, numerosos e é importante notar que, nesta área, a atividade de investimento para alugar representa 78 % da oferta de alojamento de curta duração. Os casos em que antigos senhorios deixam de arrendar a residentes para alugar a turistas estão a diminuir, representando 17 % da oferta nesta área. Os dados mostram-nos que esta não é apenas uma atividade de mudança no tipo de inquilinos, de residente para visitante, mas também uma nova oportunidade de extração de rendas, atraindo investidores imobiliários que atualmente dominam o sector. Estes investidores podem ser separados em dois tipos: pequenos investidores, que comprem um ou dois apartamentos para alojamento local; e grandes investidores, normalmente empresas, que comprem vários apartamentos e/ou prédios inteiros, com o mesmo propósito.

Tabela 1 — Proprietários de alojamento local na área de estudo intensivo

Tipo de proprietário	2015	2016
Partilha de habitação	1	2
Residentes que se mudaram para outras áreas	7	9
Antigos senhorios	48	40
Pequenos investidores	51	81
Grandes investidores	42	103
Total de apartamentos para alojamento local	149	235

Fonte: elaboração própria.

Em relação aos pequenos investidores, estes dados confirmam os resultados obtidos por Montezuma e McGarrigle (2018), que mostram que os estrangeiros que comprem segundas habitações ou casas de férias desempenham um papel importante na conversão de habitação em alojamento

turístico. Durante o intensivo estudo de campo, foram identificados casos em que agentes imobiliários aconselharam investidores estrangeiros a comprar casas nesta área. Estes agentes listam, depois, as propriedades no Airbnb e gerem-nas em nome dos compradores. Ou seja, os proprietários de segundas habitações obtêm lucros através do Airbnb, podendo simultaneamente retirá-las do mercado de alojamento de curta duração a qualquer momento e utilizá-las durante a sua estadia em Lisboa. Segundo os gestores de propriedades, esta flexibilidade tem um peso importante tanto na compra de segundas habitações, como na opção de alugar a turistas ao invés de a residentes. Em suma, o Airbnb tem criado um mecanismo que enfatiza a relação entre migrantes por estilo de vida em destinos turísticos e o investimento no mercado imobiliário. Um residente em Alfama refere-se a este fenómeno:

Há muita gente que compra as casas para alugar a turistas. Mas o problema agora, ainda mais grave, é que são os próprios estrangeiros que alugaram as casas que depois realizaram negócio com o próprio senhorio e acabaram por as comprar.

No entanto, os principais atores neste processo têm vindo a ser grandes investidores, tanto empresas nacionais como internacionais, que compram prédios inteiros e depois os reabilitam e convertem em alojamento turístico. A Tabela 1 mostra que existe uma tendência gradual no sentido de esta ser uma atividade cada vez menos promovida por antigos senhorios e pequenos investidores e cada vez mais uma oportunidade de negócio dominada por investidores com mais recursos. O que se torna evidente é que a proliferação de apartamentos turísticos em Alfama espelha o processo de financeirização do arrendamento, ou seja, verifica-se a transferência de casas do circuito local para o circuito global, com os investidores a aproveitarem o cenário pós-crise para lucrar com o mercado de arrendamento local (August e Walks, 2018; Beswick *et al.*, 2016; Fields e Uffer, 2016; Wijburg *et al.*, 2018). Isto mostra como o Airbnb e o crescimento do turismo em Lisboa estão a abrir novas, e mais lucrativas, formas de atração de investimento imobiliário.

Em suma, este estudo de campo vem confirmar que o alojamento local é uma nova oportunidade de os senhorios e investidores que alugam apartamentos inteiros auferirem rendas, ao invés da existência de

uma atividade de partilha de casas de residentes (Arias-Sans e Quagliieri-Domínguez, 2016; Cocola-Gant, 2016; Gurran e Phibbs, 2017; Schäfer e Braun, 2016; Wachsmuth e Weisler, 2018). Mas, mais do que isso, os dados recolhidos mostram também que as plataformas como o Airbnb estimulam atualmente o investimento imobiliário com base no arrendamento de curta duração e que essa atividade não se restringe a senhorios locais que decidem deixar de arrendar com o objetivo de alugar a turistas. O Airbnb está a exacerbar a globalização dos mercados imobiliários, uma vez que a classe média transnacional e os senhorios globais são atores principais na oferta de alojamento de curta duração. Por último, este é um processo de gentrificação que tem por base o turismo e o arrendamento, dado que é ativado por investimento imobiliário com o objetivo de extração de rendas que está a provocar uma mudança dos usos do edificado — de habitação para alojamento turístico. Tal processo de transformação provoca o desalojamento da população residente.

6. ALOJAMENTO LOCAL E DESALOJAMENTO

No ponto anterior mostrou-se que a proliferação de apartamentos turísticos é essencialmente promovida por investidores que compram com o objetivo de alugar e que o processo está relacionado com a reabilitação do edificado. De um ponto de vista crítico, é importante notar que esta multiplicação do arrendamento de curta duração em Alfama é uma forma de gentrificação, visto que é o principal motivo do desalojamento da população residente e que está a provocar drásticas transformações sociais do território. Os poderes locais têm sugerido que o alojamento local existe principalmente em prédios que estavam devolutos e que, por esse motivo, não se relaciona com o desalojamento de residentes de longa duração. Neste ponto, mostra-se que esta é uma visão simplista do processo, e que a proliferação de apartamentos turísticos põe em evidência, e exacerba, desigualdades sociais preexistentes. Em primeiro lugar, a transformação dos usos do edificado mencionada no ponto anterior é a principal causa de saída da população, ao ponto de se verificar uma substituição da vida residencial pelo turismo. Em segundo lugar, os residentes que resistem e ficam a viver no local passam por um processo de perda

de lugar. Na presente secção mostram-se e discutem-se tais processos de transformação socioespaciais.

Um tópico recorrente e transversal a todas as entrevistas é o facto de haver pessoas forçadas a sair das suas habitações para dar lugar a alojamentos turísticos. Estes são relatos de desalojamento direto, que é o mesmo que dizer saída involuntária do lugar de residência (Marcuse, 1985). Vários investigadores têm notado as dificuldades metodológicas na quantificação de casos de desalojamento direto em contexto de gentrificação: se por um lado é necessário conhecer os motivos pelos quais alguém decide sair da sua habitação, o que implica uma pesquisa qualitativa (Slater, 2009), por outro, quando os investigadores dão conta e decidem estudar o fenómeno, normalmente as pessoas afetadas pelo processo já lá não estão (Newman e Wyly, 2006). No entanto, esta investigação de campo intensiva e prolongada permitiu identificar e mapear vários casos de desalojamento direto (Mapa 2). Entre 2015 e 2017, pelo menos 27 famílias, num total de 36 pessoas, foram forçadas a abandonar as suas casas na área de estudo. Das 27 casas identificadas, 18 deram lugar a alojamento local e as outras 9 permanecem vazias. Para além disto, foram registados vários casos de desalojamento direto iminente, pelo que tudo indica que estes números irão aumentar num futuro próximo. Por exemplo, dos 15 residentes entrevistados, seis referiram estar em risco de desalojamento direto. As estratégias usadas pelos senhorios para expulsar os residentes são em tudo semelhantes às registadas em processos de gentrificação clássica, em que a saída de inquilinos é uma condição necessária para se fecharem *rent gaps* (Marcuse, 1985; Slater, 2017; Smith, 1996). A maioria dos casos decorreu da não renovação do contrato de arrendamento, ou de aumentos in comportáveis de renda; mas também houve casos de inquilinos que foram impelidos a aceitar indemnizações muito baixas, de intimidação psicológica e de degradação deliberada. É importante notar que este processo afeta não só inquilinos com poucos recursos económicos, mas também residentes de classe média que já pagavam rendas altas e estariam dispostos a pagar mais. As rendas que podem ser auferidas com um alojamento local encorajam antigos senhorios e investidores a converter a habitação em alojamento turístico e, neste sentido, o arrendamento de longa duração deixa de ser apelativo.

No entanto, estas não são as únicas explicações para a transformação social e dos usos observada neste contexto. A conversão de habitação em

alojamento turístico também encoraja residentes mais jovens a mudar-se por razões que, embora sejam vistas como “voluntárias”, na prática fazem parte de um processo generalizado de mudança social. Neste aspeto, podem ser referidas três situações diferentes. A primeira ocorre quando os inquilinos deixam um apartamento por razões pessoais e o senhorio decide não voltar a alugar a residentes e alugar a turistas. A segunda situação já foi mencionada anteriormente e refere-se a casos em que residentes em casa própria decidem mudar-se para alugar as suas casas no Airbnb. A última, e mais comum, tem que ver com situações em que os residentes proprietários vendem os seus apartamentos a novos investidores que, por sua vez, os alugam a turistas. Agentes imobiliários e gestores de propriedades a calcorrear as ruas e perguntando aos residentes se querem vender os seus imóveis tornou-se uma prática corrente, que muita gente vê como uma oportunidade. Tendo em conta todas estas dimensões, dos 235 alojamentos locais na área de estudo intensivo 74 estavam vazios e 161 estavam habitados por residentes. O alojamento local provoca a mudança dos usos do edificado e, nesse sentido, provoca, também, a substituição de residentes por visitantes. Cerca de 200 pessoas deixaram de residir nesta área entre 2015 e 2017, o que representa 20 % da população.

A mudança nos usos do edificado deve, também, ser relacionada com o conceito de desalojamento por exclusão (Marcuse, 1985; Slater, 2009). A população residente está a sair, mas os novos potenciais residentes não conseguem encontrar uma casa nesta área que consigam arrendar porque a oferta é praticamente inexistente. Durante um período de seis meses em 2017 monitorizámos o *site* Idealista, uma plataforma *online* que agrega anúncios de imóveis de várias plataformas, e verificámos que a oferta de arrendamento é praticamente inexistente. Em certos momentos havia um ou dois apartamentos para arrendar, noutros três. Este fator confirma a transformação dos usos, uma vez que o mercado de arrendamento está cada vez mais orientado para visitantes ao invés de residentes. Para além disto, o apartamento mais barato disponível para arrendar nesta área tinha 20 m² e custava 600 euros por mês, o que equivale a um valor acima do ordenado mínimo nacional. Esta falta de alternativa é uma das principais preocupações da população relativamente à habitação. As pessoas em risco de desalojamento direto são forçadas a aceitar condições de habitabilidade muito precárias porque não têm alternativa habitacional

digna na mesma área. A falta de oferta habitacional está a provocar situações de sobrelotação. Das 36 pessoas que tiveram de abandonar as suas casas na área de estudo intensivo, nenhuma conseguiu permanecer em Alfama e apenas duas arranjam outra casa para arrendar nas imediações do bairro. Para além disso, como a população local não tem possibilidade de pagar as rendas pedidas pelas poucas casas disponíveis para arrendar, as pessoas que normalmente as ocupam são estudantes internacionais ou migrantes transnacionais. Em relação a este fenómeno, é importante explorar a perceção dos residentes que ficam, e resistem, num bairro que sofreu transformações tão abruptas.

A investigação sobre desalojamento em contexto de gentrificação tem-se focado essencialmente no aspeto do desalojamento direto. No entanto, alguns autores têm explorado a forma como a população que permanece vê o processo de gentrificação desenrolar-se e mostram que o processo é percecionado como uma “perda de lugar”, devido à drástica mudança dos locais que lhes são familiares (Davidson, 2009; Shaw e Hagemans, 2015; Valli, 2015). Este sentido de perda de lugar pode ser encarado como um tipo de desalojamento e é essencial para se perceber os impactos causados pela proliferação de arrendamentos de curta duração. Os dados recolhidos nesta investigação sugerem que esta sensação de perda está relacionada com a apropriação e produção do espaço para consumidores temporários de economias mais ricas. É importante notar que o bairro de Alfama se tem tornado num espaço dual, no qual a maioria dos apartamentos reabilitados são usados por turistas e os degradados estão ocupados por inquilinos de longa duração. Esta onda de reabilitação não melhora as condições de habitabilidade da população residente. Pelo contrário, há várias situações de casas ocupadas por inquilinos que têm sofrido danos durante a reabilitação de outras frações e, por isso, as suas condições de habitabilidade degradaram-se. Há casos de prédios que foram reabilitados para dar lugar a alojamento local, mas em que os apartamentos ocupados por inquilinos não tiveram obras de melhoramento. Isto significa que a reabilitação não traz benefícios diretos à população e, pior, que obriga os inquilinos a suportar o incómodo de viver num prédio em obras que não lhes são destinadas. Estas situações recorrentes são percecionadas pelos residentes como um processo de assédio e provoca uma sensação de impotência e frustração. Como já foi notado noutros

casos (DeVerteuil, 2011; Marcuse, 1985; Newman e Wyly, 2006; Slater, 2009), se os residentes não sofrem desalojamento direto, isso não se deve à falta de pressão, mas antes a uma capacidade de resistência e de estratégias de adaptação a piores condições de habitabilidade. Por exemplo, um residente entrevistado fala deste fenómeno:

Fizeram obras nas outras casas, mas inundaram a nossa! Tiraram as vigas e aquilo ficou por arranjar... Depois venderam o prédio e pronto, são as tais palhaçadas! Ficámos à espera a acreditar que faziam as obras...

Outro fator que mostra esta sensação de impotência e perda de lugar são os vários relatos de residentes que dizem sentir-se esquecidos e ignorados pelos poderes públicos, acrescentando que o espaço está a ser pensado, em primeiro lugar, para agradar aos visitantes e não aos residentes que vivem no bairro há já muitos anos: “Não querem saber de nós. Nós somos tipo os parasitas que ainda continuamos em Alfama.” Esta situação põe em evidência desigualdades sociais e mostra, também, a forma como a desigual divisão do trabalho a nível global é percecionada pelos residentes. Ou seja, a sensação de impotência e frustração não deriva só do facto de os residentes estarem a perder as suas habitações, mas também da impossibilidade de confrontar desigualdades estruturais a nível global. Quando questionados acerca das transformações no tecido construído do bairro, dois residentes de longa duração respondem da seguinte forma:

Qualquer dia vamos ser todos corridos daqui para fora. Os turistas vão ser os únicos aqui. Está tudo virado para o turismo! E nós vamos ter de sair... Que é que ficamos a fazer aqui?

Sinto que as transformações não estão a ser feitas do ponto de vista de quem cá mora. E nesse sentido, às vezes sinto que me estão a mandar embora daqui, ou seja, não seria suposto eu viver aqui. É do tipo: “Então, se não tens muito dinheiro: vai-te embora!” Não é?

Um segundo ponto que enfatiza a sensação de perda de lugar tem que ver com o dismantelamento de relações de proximidade e vizinhança devido à saída de muitos residentes e à sua substituição por habitantes temporários. Estes habitantes temporários não falam português, não se misturam com os residentes locais e levam uma vida turística, ou seja, de

entretenimento e diversão. A recente coexistência entre estes dois modos de estar — modo residencial, quotidiano, e modo turístico, de lazer — provoca incómodos no dia a dia dos residentes, como por exemplo o barulho provocado por festas nos apartamentos turísticos. A consequência é que os residentes que ficam se sentem cada vez mais frustrados, isolados e vulneráveis:

Eu acho que agora já nem se fala português aqui... Agora aquela foi para um lado, a outra foi para outro, os turistas ocuparam isto. [...] Dantes tínhamos a ajuda das vizinhas, gritávamos da janela e o pessoal aparecia! Agora... os turistas não te ligam nenhuma.

7. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS E CONCLUSÕES

Os impactos socioespaciais provocados pela proliferação e concentração de apartamentos turísticos em Alfama espelham, em grande medida, as consequências observadas em contextos de gentrificação clássica. Isto é, a reabilitação de uma área central e o desalojamento da população residente com menos recursos económicos (Lees *et al.*, 2008). Alfama está a mudar muito rapidamente de um cenário de abandono e degradação para um cenário de melhoramento do espaço construído, de escalada dos preços da habitação e transformação social. No entanto, verificou-se que este processo em Alfama tem, também, diferenças acentuadas de manifestações clássicas de gentrificação. A transformação urbana neste caso tem por base o turismo e a extração de rendas através do Airbnb que se apresentam como novas oportunidades de investimento imobiliário. Isto sugere a necessidade de conceptualizar a gentrificação de formas diferentes das que se têm vindo desenvolver em relação a cidades globais do Ocidente industrializado (Lees, 2012).

Em primeiro lugar, é importante referir que a desigual divisão do trabalho é uma explicação central para se perceber porque é o turismo necessário para gerar e fechar *rent gaps* locais. Em Lisboa, o mercado de trabalho não oferece uma procura suficiente para estimular os mercados imobiliários locais e, por isso, o poder de compra de visitantes de regiões globais permite uma extração de rendas mais lucrativa. O poder central tem alavancado estes fenómenos ao desregular o sector imobiliário,

abrindo, assim, o mercado local ao capital global. Este investimento global reverte em serviços para consumidores temporários e com mais recursos económicos, ao invés de melhorar as condições de vida dos habitantes residentes.

Em segundo lugar, esta investigação mostra como as diferentes etapas temporais dos processos de gentrificação são aceleradas pelo turismo e, em particular, pelo Airbnb. Na periferia da Europa, Alfama não tinha passado pelas etapas de gentrificação descritas na literatura (Lees *et al.*, 2008). No entanto, num muito curto espaço de tempo este bairro passou de uma fase de pré-gentrificação para uma fase de gentrificação dominada por consumidores globais temporários. Tudo indica que esta área saltou as fases expectáveis de gentrificação e que o turismo teve um papel compressor do fenómeno. O Airbnb acelera a gentrificação uma vez que faz com que a habitação, que antes servia um circuito local, passe a servir um circuito turístico global, numa mais lucrativa forma de extração de rendas.

Mostrou-se que tanto a procura turística como o Airbnb constituem a base para o investimento imobiliário do tipo comprar-para-arrendar. Neste caso, a oferta de alojamento de curta duração é cada vez mais uma atividade promovida por novos investidores que procuram auferir rendas e cada vez menos uma troca de ocupação por antigos senhorios. O facto de os grandes investidores serem os principais proprietários deste serviço levanta questões para investigação futura acerca da relação entre o Airbnb e a financeirização da habitação. Um ponto central será explorar as estratégias de investimento destes grandes investidores. No cenário pós-crise, em que se verifica uma passagem da compra-para-venda para a compra-para-arrendamento, o mercado de arrendamento habitacional apresenta-se como uma nova oportunidade de obter rendas imobiliárias (August e Walks, 2018; Beswick *et al.*, 2016; Fields e Uffer, 2016; Wijburg *et al.*, 2018). No entanto, será importante notar que o Airbnb veio estimular esta nova fase do capital através de uma mudança no investimento residencial para o investimento no mercado turístico, transformando o arrendamento tradicional.

Neste caso de estudo não se verificou uma única situação de investimento para arrendamento de longa duração. Com base nesta investigação verificou-se, também, que há vários investidores que compram prédios, não para lucrar com as respetivas rendas, mas para os deixar vazios.

Tudo indica que o uso de habitação como “depósito de capital” também está a acontecer em Lisboa, à semelhança do que acontece noutras cidades globais, e que é estimulado pela subida dos preços da propriedade (Barata-Salgueiro, 2017; Montezuma e McGarrigle, 2018). O que parece ficar patente é que o Airbnb nada tem de economia de partilha, sendo, pelo contrário, um mecanismo que torna o investimento imobiliário ainda mais lucrativo.

Por último, verificou-se que a proliferação de arrendamento de curta duração provoca uma mudança dos usos do solo e do edificado, transformando a área em algo semelhante a um enclave turístico. Isto confirma os resultados já demonstrados noutras áreas turísticas, como por exemplo Barcelona (Cocola-Gant, 2016). Enquanto alguns residentes abandonam o bairro porque sofrem de desalojamento direto (Marcuse, 1985; Slater, 2009), outros residentes saem voluntariamente, vendendo os seus apartamentos ou alugando-os a turistas. Para além disso, o alojamento local provoca o desalojamento por exclusão que, neste caso, se traduz pela falta de oferta de casas e não só pela dificuldade em pagar os preços das mesmas (Marcuse, 1985; Slater, 2009). Tudo isto resulta na substituição da comunidade local por visitantes temporários de economias mais ricas. Este fenómeno vem colocar questões importantes sobre o desenvolvimento turístico e o direito à cidade. Em relação a isto, é necessário aprofundar a investigação com estudos qualitativos e comparativos acerca dos impactos causados pelo Airbnb e de que forma transformam a vida urbana. Ficou também demonstrado que as pessoas que permanecem no bairro passam por situações que levam a uma sensação de perda e de frustração, resistindo a problemas de convivência diários que pioram a sua qualidade de vida. Tal como DeVerteuil (2011) observa, seria importante aprofundar o conhecimento sobre as desvantagens de permanecer num lugar em processo de gentrificação, principalmente porque a literatura trata este fenómeno como algo inerentemente positivo. Neste sentido, será necessário estudar a forma como a natureza temporária dos visitantes, a dificuldade destes em conviver com a população local devido a barreiras linguísticas e os seus diferentes padrões de consumo acentuam a sensação de que o espaço foi apropriado por “outros”. O desalojamento é económico, mas, neste caso, é também cultural, e essa é uma dimensão que requer investigação futura.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aalbers, Manuel B.; Christophers, Brett (2014), “Centring Housing in Political Economy”, *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–94.
- Arias-Sans, Albert; Quaglieri-Domínguez, Alan (2016), “Unravelling Airbnb. Urban Perspectives from Barcelona”, in Antonio Paolo Russo e Greg Richards (orgs.), *Reinventing the Local in Tourism. Travel Communities and Peer-Produced Place Experiences*. London: Channel View, 209–28.
- August, Martine; Walks, Alan (2018), “Gentrification, Suburban Decline and the Financialization of Multi-Family Rental housing: The Case of Toronto”, *Geoforum*, 89, 124–36.
- Barata-Salgueiro, Teresa (2017), “Alojamentos Turísticos em Lisboa”, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 21(578).
- Beswick, Joe; Alexandri, Georgia; Byrne, Michael; Vives-Miró, Sònia; Fields, Desiree; Hodgkinson, Stuart; Janoschka, Michael (2016), “Speculating on London’s Housing Future: The Rise of Global Corporate Landlords in ‘Post-Crisis’ Urban Landscapes”, *City*, 20(2), 321–41.
- Betancur, John J. (2014), “Gentrification in Latin America: Overview and Critical Analysis”, *Urban Studies Research*, 4, 1–14.
- Cocola-Gant, Agustin (2018), “Tourism Gentrification”, in Loretta Lees e Martin Phillips (orgs.), *Handbook of Gentrification Studies*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar Publishing, 281–93.
- Cocola-Gant, Agustin (2016), “Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefield”, *Sociological Research Online*, 21(3).
- Colmenero, Ricardo (2016), “Profesores sin casa en Ibiza duermen en gimnasios”, *El Mundo*, de 10 de outubro. Consultado a 25.10.2016, em <http://www.elmundo.es/baleares/2016/10/12/57fdcf7522601dac088b466d.html>.
- Davidson, Mark (2009), “Displacement, Space and Dwelling: Placing Gentrification Debate”, *Ethics, Place and Environment*, 12(2), 219–34.
- Davidson, Mark; Lees, Loretta (2010), “New-Build Gentrification: Its Histories, Trajectories, and Critical Geographies”, *Population, Space and Place*, 16(5), 395–11.
- DeVerteuil, Geoffrey (2011), “Evidence of Gentrification-Induced Displacement among Social Services in London and Los Angeles”, *Urban Studies*, 48(8), 1563–80.
- DeVerteuil, Geoffrey; Manley, David (2017), “Overseas Investment into London: Imprint, Impact and Pied-à-terre Urbanism”, *Environment and Planning A*, 49(6), 1308–23.
- Ferreri, Mara; Sanyal, Romola (2018), “Platform Economies and Urban Planning: Airbnb and Regulated Deregulation in London”, *Urban Studies*. Consultado a 25.10.2016, em http://eprints.lse.ac.uk/87473/1/Sanyal_Platform%20Economies.pdf.
- Fields, Desiree; Uffer, Sabina (2016), “The Financialisation of Rental Housing: A Comparative Analysis of New York City and Berlin”, *Urban Studies*, 53(7), 1486–1502.
- Firmino da Costa, António (2008), *Sociedade de bairro. Dinâmicas sociais da identidade cultural*. Lisboa: Celta Editora [2.^a ed.; 1999].

- Füller, Henning; Michel, Boris (2014), “‘Stop Being A Tourist!’ New Dynamics of Urban Tourism in Berlin-Kreuzberg”, *International Journal for Urban and Regional Research*, 38(4), 1304–18.
- Gotham, Kevin Fox (2005), “Tourism Gentrification: The Case of New Orleans’ Vieux Carre (French Quarter)”, *Urban Studies*, 42(7), 1099–1121.
- Gurran, Nicole; Phibbs, Peter (2017), “When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?”, *Journal of the American Planning Association*, 83(1), 80–92.
- Hayes, Matthew (2018), *Gringolandia: Lifestyle Migration under Late Capitalism*. Minneapolis: University of Minnesota Press.
- Janoschka, Michael; Haas, Heiko (2014), “Contested Spatialities of Lifestyle Migration. Approaches and Research questions”, in Michael Janoschka e Heiko Haas (orgs.), *Contested Spatialities, Lifestyle Migration and Residential Tourism*. New York: Routledge, 1–12.
- Janoschka, Michael; Sequera, Jorge; Salinas, Luis (2014), “Gentrification in Spain and Latin America – A Critical Dialogue”, *International Journal for Urban and Regional Research*, 38(4), 1234–65.
- Lees, Loretta (2012), “The Geography of Gentrification: Thinking through Comparative Urbanism”, *Progress in Human Geography*, 36(2), 155–71.
- Lees, Loretta; Shin, Hyun Bang; López-Morales, Ernesto (2016), *Planetary Gentrification*. Cambridge: Polity Press.
- Lees, Loretta; Slater, Tom; Wyly, Elvin (2008), *Gentrification*. London, New York: Routledge.
- Ley, David (2017), “Global China and the Making of Vancouver’s Residential Property Market”, *International Journal of Housing Policy*, 17(1), 15–34.
- López-Morales, Ernesto; Shin, Hyun Bang; Lees, Loretta (2016), “Latin American Gentrifications”, *Urban Geography*, 37(8), 1091–1108.
- Malet-Calvo, Daniel (2017), “Understanding International Students beyond Studentification: A new class of transnational urban consumers. The example of Erasmus students in Lisbon (Portugal)”, *Urban Studies*, online.
- Malheiros, Jorge; Carvalho, Rui; Mendes, Luís (2012), “Etnicização residencial e nobilitação urbana marginal: processo de ajustamento ou prática emancipatória num bairro do centro histórico de Lisboa? ”, *Sociologia. Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto*, (número especial sobre “Imigração, Diversidade e Convivência Cultural”), 97–128.
- Marcuse, Peter (1985), “Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses in New York City”, *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195–240.
- Mendes, Luís (2018), “Tourism Gentrification in Lisbon: The Panacea of Touristification as a Scenario of Post-Capitalist Crisis”, in Isabel David (org.), *Crisis, Austerity and Transformation: How Disciplining Neoliberalism is Changing Portugal*. London: Lexington, 25–48.
- Mendes, Luís (2008), *Nobilitação urbana no Bairro Alto: análise de um processo de recomposição socio-espacial*, Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Letras da Universidade de Lisboa.

- Montezuma, Joaquim; McGarrigle, Jennifer (2018), “What Motivates International Home-buyers? Investor to Lifestyle ‘Migrants’ in a Tourist City”, *Tourism Geographies*.
- Newman, Kathe; Wyly, Elvin (2006), “The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City”, *Urban Studies*, 43(1), 23–57.
- Novy, Johannes; Colomb, Claire (2016), “Urban Tourism and its Discontents: An Introduction”, in Johannes Novy e Claire Colomb (orgs.), *Protest and Resistance in the Tourist City*. London, New York: Routledge, 9–29.
- Paccoud, Antoine (2017), “Buy-to-Let Gentrification: Extending Social Change through Tenure Shifts”, *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(4), 839–56.
- Relvas, Rafaela (2018), “Preço das casas no centro histórico de Lisboa duplicou desde a crise”, *Economia Online*, 19 de março. Consultado a 20.03.2018, em <https://www.sapo.pt/noticias/economia/preco-das-casas-no-centro-historico-de-lisboa>.
- Rogers, Dallas (2017), *Geopolitics of Real Estate: Reconfiguring Property, Capital, and Rights*. London, New York: Rowman & Littlefield.
- Schäfer, Philipp; Braun, Nicole (2016), “Misuse through Short-Term Rentals on the Berlin Housing Market”, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 9(2), 287–311.
- Shaw, Kate S; Hagemans, Iris W (2015), “‘Gentrification Without Displacement’ and the Consequent Loss of Place: The Effects of Class Transition on Low-income Residents of Secure Housing in Gentrifying Areas”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(2), 323–341.
- Shin, Hyun Bang; Lees, Loretta; López-Morales, Ernesto (2016), “Introduction: Locating Gentrification in the Global East”, *Urban Studies*, 53(3), 455–70.
- Sigler, Thomas; Wachsmuth, David (2016), “Transnational Gentrification: Globalisation and Neighbourhood Change in Panama’s Casco Antiguo”, *Urban Studies*, 53(4), 705–22.
- Slater, Tom (2017), “Planetary Rent Gaps”, *Antipode*, 49, 114–37.
- Slater, Tom (2009), “Missing Marcuse: On Gentrification and Displacement”, *City*, 13(2–3), 292–311.
- Smith, Neil (1996), *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London, New York: Routledge.
- Smith, Neil (1987), “Gentrification and the Rent-Gap”, *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462–65.
- Valli, Chiara (2015), “A Sense of Displacement: Long-time Residents’ Feelings of Displacement in Gentrifying Bushwick, New York”, *International Journal of Urban and Regional Research*, 39(6), 1191–208.
- Wachsmuth, David; Weisler, Alexander (2018), “Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy”, *Environment and Planning A*, 50(6).
- Wijburg, Gertjan; Aalbers, Manuel B; Heeg, Susanne (2018), “The Financialisation of Rental Housing 2.0: Releasing Housing into the Privatised Mainstream of Capital Accumulation”, *Antipode*, 50(4), 1098–119.